

# Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France

Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER, François MADORÉ, Aurélien TABURET,  
Fanny VUAILLAT, François RAULIN



© Corbis

Cette contribution vise, d'une part, à réaliser un recensement des programmes fermés avec contrôle des accès en France, puis, d'autre part, une typologie des ensembles fermés. Enfin, l'article s'oriente vers une étude des représentations qui ont cours à propos des ensembles résidentiels fermés, par une analyse des discours produits par les principaux acteurs concernés par le phénomène : les promoteurs, les résidents de ces complexes fermés et enfin les élus et techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat.

## *Typology of the Representations of Walled Communities and Controlled Residences*

*A presentation of controlled access programs in France. This includes a typology of closed areas. A study of the ways in which closed residential areas are represented. This is carried out by an analysis of the discourses produced by the principal actors concerned by the phenomenon: promoters, residents of controlled access communities, elected officials and the technicians in charge of housing and urbanism.*

**Gérald Billard** (Université de Rouen)  
**Jacques Chevalier** (Université du Maine)  
**François Madoré** (Université de Nantes)

**Aurélien Taburet** (Université du Maine)  
**Fanny Vuillat** (Université de Nantes)  
**François Raulin** (Université de Rouen)

DOSSIER

**L**e développement des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés est devenu, en France, mais pas seulement, un sujet d'observation depuis la seconde moitié des années 1990, à la fois pour les chercheurs et les journalistes. La création, par exemple, d'un réseau de recherche internationale sur les *gated communities* à la fin de la décennie 90 témoigne, entre autres, de l'effort entrepris par la communauté scientifique pour mieux connaître ce phénomène. Par ailleurs, la presse écrite ou télévisuelle s'est emparée de cette question, cherchant également à rendre compte des modalités de diffusion des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés.

Ce phénomène n'est en rien singulier à l'Hexagone, tant à l'échelle de la planète les ensembles résidentiels fermés ou sécurisés se déploient selon une logique ubiquiste [Glasze, Webster, Frantz, 2006], même si l'intensité du phénomène est très variable d'un continent ou d'un pays à l'autre, voire même à l'échelle d'une nation ou d'une agglomération. Par ailleurs, au-delà d'une dynamique commune, il est évident que les facteurs de différenciation sont nombreux, tant au niveau des formes développées que du point de vue des forces qui sous-tendent cet essor. Celles-ci oscillent, selon les contextes géographiques, entre recherche de sécurité, de tranquillité, d'entre soi, de distinction, de nature, de préservation de la valeur du capital immobilier. Autant de motivations variées qui, au demeurant, ne sont guère spécifiques aux résidents d'ensembles résidentiels fermés ou sécurisés.

Ces processus de fermeture des complexes d'habitat ne sont pas nouveaux en France, car ils existent depuis le XIX<sup>e</sup> siècle au moins. Il ne concernait néanmoins que quelques domaines d'habitat bourgeois correspondant à la figure du « ghetto doré ». La nouveauté vient donc du développement d'une nouvelle territorialité de l'habiter qui se décline sur le mode de la fermeture et qui s'adresse principalement à la vaste classe moyenne, et non plus principalement aux ménages fortunés.

Nos travaux antérieurs [Billard, Chevalier, Madoré, 2005] ont montré que la diffusion de ces ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France, mesurée par l'analyse des descriptifs des programmes immobiliers neufs commercialisés en 2002, se déployait selon une logique à la fois ubiquiste et discriminée. Autre enseignement de ce recensement, le phénomène prenait forme autour d'ensembles de taille réduite (quelques dizaines de logements le plus souvent), ce qui s'accompagnait d'une présence

limitée d'aménités (généralement une piscine, lorsqu'un équipement collectif est présent). Qu'en est-il aujourd'hui ?

Dans le cadre d'un programme de recherche financé par l'Inhes (Institut national des hautes études de sécurité)<sup>2</sup>, un nouveau recensement a été réalisé en 2007, avec la même méthodologie, et a été enrichi par deux approches complémentaires. La première a consisté en la réalisation d'une typologie des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France, en partant de l'hypothèse que cette appellation générique cache en réalité une grande diversité de situations. Dans la seconde, les représentations qui ont cours à propos de ces ensembles ont été observées, par une analyse des discours produits par les principaux acteurs concernés par le phénomène, à savoir les promoteurs, les résidents et les élus locaux, les techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat.

## Le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès

Le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès a été réalisé au cours du premier semestre 2007, suivant la même méthode que celle ayant présidé à celui de 2002. Il est basé sur l'exploration des sites internet des promoteurs constructeurs affichant le descriptif de leurs programmes en cours de commercialisation. Il comprend l'ensemble des programmes de logements ayant un affichage clair de l'existence d'une clôture avec contrôle des accès. La base de données ainsi constituée rassemble 322 promoteurs, appartenant aux vingt-deux régions métropolitaines françaises et à deux départements d'outre mer.

En 2007, 434 programmes sur 3 255 peuvent être considérés comme clôturés et fermés avec contrôle des accès, soit 13 % (2002 : 183 sur 1 537, soit 12 %), car ils contiennent l'un des mots clés suivants :

- « Ensemble clos, clôturé, fermé, protégé, sécurisé ou séparé (par mur, muret, grille, portail automatique, digicode, vidéophone, accès réservé) »
- « Résidence située dans un parc clos »
- « Présence d'un dispositif de fermeture (par grille, mur, portail) de l'ensemble résidentiel dans sa globalité ».

Le recensement reposant sur un mode déclaratif, une sous-estimation de la diffusion réelle du phénomène est

certaine. En toute rigueur, seuls les programmes dont le descriptif affichait explicitement et clairement l'existence de la clôture ont été pris en compte. Or, certaines opérations, dont il est impossible d'estimer la proportion, sont également clôturées, mais sans qu'il en soit fait mention dans le descriptif.

### Des programmes fermés en habitat collectif et de taille réduite

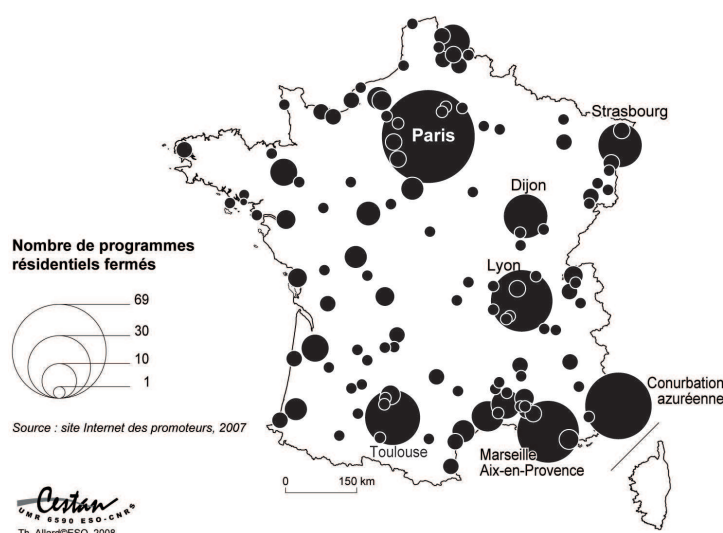
Les trois quarts des programmes immobiliers fermés avec contrôle des accès commercialisés en 2007 sont des immeubles d'habitat collectif. La dimension modeste de ces domaines clos, avec en moyenne 47 logements (38 en 2002), est un autre trait dominant. Les opérations composées exclusivement de maisons individuelles sont notablement plus petites que celles qui comportent, en exclusivité ou en majorité, du collectif : 25 logements en moyenne pour les premières, contre 48 pour le collectif et 55 pour les opérations mixtes. Seuls dix-neuf programmes, soit 7 % des opérations dont le nombre de logements est connu, atteignent la centaine de logements, deux dépassant de peu le seuil des 200. Cette taille réduite influe, bien évidemment, sur les types de contrôle des accès, ceux-ci étant composés pour l'essentiel d'un arsenal technologique : le portail ou la grille (automatique ou télécommandé(e)) sont le plus souvent cités avec un tiers des descriptifs, devant le vidéophone, le digicode et l'interphone pour un cinquième à un quart chacun, alors qu'à peine un vingtième des descriptifs seulement mentionne la présence d'un gardien.

Enfin, cette taille limitée des programmes immobiliers fermés avec contrôle des accès influe aussi sur la présence et le type d'aménités. La présence d'un espace vert est l'aménité la plus fréquemment citée (61 %) dans les descriptifs : cela peut aller d'un petit square à un parc. Les autres aménités relèvent de la même logique hédoniste, avec des équipements permettant une pratique de loisirs. Toutefois, leur présence est très réduite et se limite généralement à une piscine, cette dernière étant mentionnée dans 15 % des programmes.

De nombreux promoteurs ont commercialisé en 2007 des programmes fermés avec contrôle des accès : 38 % des promoteurs, soit 123 sur 322, affichent sur leur site internet au moins une opération immobilière fermée. Les sièges sociaux de ces 123 promoteurs sont répartis pratiquement sur toute la France, puisqu'ils appartiennent à 18 régions sur 23 (nous avons regroupé les DOM en une seule région).

Ce sont les promoteurs dont le siège social est localisé dans le sud de la France, notamment en région Midi-Pyrénées et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, ainsi que les promoteurs franciliens qui se positionnent le plus fortement sur ce créneau de la fermeture. Comme en 2002, Toulouse occupe, et de très loin, la première place en province pour la concentration de promoteurs affichant des programmes clôturés avec contrôle des accès.

Figure 1 : Commercialisation de programmes résidentiels fermés par unité ou aire urbaine française en 2007



## Une géographie de la fermeture résidentielle ubiquiste et discriminée

La diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès est encore plus nette en 2007 qu'en 2002. Des opérations sont recensées dans la quasi-totalité des régions françaises, soit 22 (21 en métropole plus l'outre-mer) sur 23. Des programmes sont identifiés dans 125 aires ou unités urbaines sur 374, soit un tiers. La densité de points diminue seulement dans quelques secteurs géographiques correspondant aux zones de plus faible densité de peuplement, comme le Massif Central ou la Champagne-Ardenne (figure 1).

Néanmoins, la géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France est assez nettement discriminée, comme en 2002. Elle marque de son empreinte les régions et les villes situées principalement au sud de la France puis à l'est. Quatre aires urbaines du sud de la France (la conurbation azurée, Marseille - Aix-en-Provence, Montpellier et Toulouse) apparaissent dans les dix premières aires urbaines françaises pour le nombre de programmes fermés (entre 8 et 36) ou pour leur proportion dans le total de la production locale (entre 15 % et 25 %). Par ailleurs, comme en 2002, Dijon occupe une place remarquable dans cette géographie de la fermeture des espaces résidentiels neufs en France. Cette aire urbaine apparaît au sixième rang pour le nombre d'ensembles fermés (quinze), mais en première position pour la proportion de programmes avec fermeture, avec la moitié. Enfin, deux autres aires urbaines de la moitié orientale apparaissent bien placées : Lyon et Strasbourg.

Il semble bien que le développement sur un mode ubiquiste des programmes résidentiels fermés en France soit pour partie impulsée par une politique d'offre, ce qui n'a rien de singulier à l'Hexagone. Les plus actifs et les plus précoces dans ce domaine ont été et sont toujours incontestablement les promoteurs dont le siège social est localisé dans le sud de la France. L'effet mimétisme jouant ensuite, d'autres ont intégré cette prestation à leur production, favorisant sa banalisation.

De façon plus précise, des liens très étroits sont perceptibles entre la montée de la production et de la commercialisation des logements en résidences fermées et la mobilisation de sociétés pour produire, vendre et gérer des biens pouvant bénéficier des mesures de défiscalisation initiées à partir du milieu des années 1980 et renforcées puis diversifiées depuis quinze ans. Ce lien peut sans doute expliquer comment le processus, d'abord initié en quelques lieux, s'est géographiquement dilué vers l'ensemble des grandes villes et désormais des villes moyennes et petites, voire en zones touristiques peu urbanisées.

## La diversité typologique des ensembles résidentiels fermés

La mise au point d'une typologie des ensembles résidentiels fermés en France repose sur le choix de onze terrains d'étude diversifiés en France :

- la région parisienne, en particulier l'est avec principalement la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans le département de Seine-et-Marne ;
- six aires urbaines de province : Le Mans, Lyon, Nantes, Rouen, Toulouse et Tours ;
- trois espaces récréo-touristiques : Biscarrosse, la Côte d'Azur avec l'aire urbaine de Nice et l'Île de Ré ;
- les DOM, avec la Martinique.

Cette typologie est construite à partir d'un échantillon constitué de 200 ensembles immobiliers fermés et d'une grille permettant de renseigner trois séries de variables : des variables morphologiques, d'autres permettant d'apprécier le standing et le style de vie, enfin des variables remplaçant le complexe immobilier dans son environnement. Il va de soi, bien évidemment, que cette grille est inégalement remplie d'un ensemble immobilier à l'autre, selon la quantité et la qualité des informations obtenues. Celles-ci ont été recueillies par un minutieux travail de terrain, combinant observations de visu et quête de renseignements auprès de résidents ou de toute personne ressource, comme les gardiens.

Au total, cette grille de renseignements nous a permis d'établir une typologie des ensembles résidentiels fermés fondée sur une triple déclinaison :

- la première est basée sur la détermination des types d'ensembles immobiliers, par la combinaison de trois variables : le type d'habitat, le type d'occupation dominant et le statut d'occupation dominant ;
- la seconde caractérise le type d'enclosure ;
- enfin, la troisième spécifie les modalités d'accès aux piétons et aux voitures, selon une grille combinant possibilité ou impossibilité d'accès.

## La diversité des ensembles immobiliers

L'hypothèse d'une grande diversité de types d'ensembles immobiliers fermés, par la combinaison de trois variables (le type d'habitat, le type d'occupation dominant et le statut d'occupation dominant), est validée. Les ensembles résidentiels fermés en France ne sont aucunement l'exclusivité d'un type d'habitat ou de mode d'occupation, car

nous en trouvons aussi bien en habitat individuel que collectif, en résidences principales ou secondaires, en propriété d'occupation ou en locatif, y compris dans le secteur HLM.

La dominante d'habitat collectif mise en évidence par l'analyse des descriptifs des programmes immobiliers commercialisés par les promoteurs immobiliers est confirmée. Les deux tiers des ensembles observés sont constitués en exclusivité d'appartements, un quart ne comportant que des maisons, le solde étant mixte.

De façon complémentaire, l'observation du type de population dominant dans ces 200 complexes investigués valide également l'hypothèse d'une grande diversité de situations et d'une segmentation de l'offre. Dans la moitié des cas, ce sont les ménages composés d'actifs qui dominent, le plus souvent de façon exclusive. Quant aux seniors, ils sont bien présents dans un sixième des complexes clôturés et sont même en exclusivité dans quinze ensembles, ce qui confirme la création récente en France d'un segment spécifique à cette catégorie d'âge.

Enfin, le recensement des éventuelles aménités confirme les résultats obtenus à partir de l'analyse des descriptifs des programmes résidentiels commercialisés par les promoteurs immobiliers : lorsqu'une ou plusieurs aménités sont présentes, ce qui est le cas dans 61 % des ensembles fermés de notre échantillon, elle se limite pour l'essentiel à un espace vert, plus rarement à une piscine et de façon encore plus rare à un court de tennis. Un espace vert, de dimension et d'usage très variables d'un site à l'autre (cela va d'un carré de pelouse agrémenté de quelques arbustes ou plantes au parc de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>), est identifié dans la moitié des complexes résidentiels. Quant à la piscine, elle est présente dans un cinquième des ensembles et le court de tennis dans un dixième, en particulier sur la Côte d'Azur et à Toulouse. Enfin, les autres aménités (jeux pour enfants, club-house, golf, etc.) sont exceptionnelles.

La deuxième déclinaison de la typologie des ensembles résidentiels fermés en France révèle la grande diversité des types d'enclosure, puisque pas moins de sept types différents sont recensés, ce qui donne lieu à trente-sept combinaisons au total, dans la mesure où un ensemble peut être ceint par plusieurs types de clôtures.

Le mur et le grillage sont les types d'enclosure les plus fréquents, présents dans la moitié des ensembles recensés. Suivent avec des proportions très proches (entre 26 % et 31 %), la haie, la grille et les constructions mitoyennes. En revanche, le recours à des éléments naturels ou d'apparence naturelle (car résultant d'une création humaine)

est moins fréquent : le coteau ou la falaise, mais aussi le fossé ou la douve n'apparaissent qu'assez rarement.

Dans à peine un ensemble sur trois (30 %), la clôture n'est assurée que par la présence d'un seul type d'enclosure, généralement les constructions mitoyennes (25 cas) ou un mur (18 cas), tandis que la grille seule est relativement rare (trois cas seulement). Dans 70 % des situations, la clôture est donc assurée par plusieurs types d'enclosure, le plus souvent deux (43 cas), plus rarement trois (22 cas) ou quatre (six cas).

Enfin, dans la très grande majorité des ensembles fermés étudiés, il est rare que la clôture offre une invisibilité totale du complexe résidentiel. Autrement dit, les cas de figure où l'œil extérieur ne peut rien voir depuis l'espace public sont l'exception : la clôture ne va donc pas de pair avec l'invisibilité, celle-ci étant limitée le plus souvent à une portion seulement de l'ensemble résidentiel.

## Une fermeture plus apparente que réelle

La troisième et dernière déclinaison de la typologie des ensembles résidentiels fermés en France révèle quant à elle la diversité des modalités d'accès des piétons et des voitures. Un des principaux enseignements est que cette accessibilité ne se résume pas à une impossibilité totale d'accès pour les non résidents, tant la fermeture peut sembler plus apparente que réelle. Autrement dit, l'existence du processus de clôture d'un complexe résidentiel ne préfigure aucunement ses modalités d'accès. Il est remarquable d'observer que seuls 58 % des ensembles étudiés sont totalement et en permanence inaccessibles aux non résidents, que ceux-ci soient à pied ou en voiture. Pour les 42 % de complexes résidentiels accessibles, la situation en termes d'entrée est très variable :

- certains sont dépourvus d'un quelconque dispositif technique ou humain de filtrage des entrées, mais la démarcation avec l'espace public, à savoir la rue, est bien marquée à la fois symboliquement et visuellement, au point de se révéler dissuasive vis-à-vis de toute intrusion humaine, en signifiant très clairement à quiconque qu'il pénètre dans une propriété privée. Cette démarcation peut être doublée de la présence d'un panneau soulignant l'aspect privatif de la propriété ou rappelant explicitement l'interdiction d'entrer ;
- à l'autre extrémité, d'autres ensembles résidentiels ont toutes les apparences de la fermeture totale et d'une parfaite imperméabilité, avec la présence d'une grille et/ou d'un portail d'entrée, à ceci près que l'équipement installé ne fonctionne pas ou plus et ne

constitue donc en aucune manière un obstacle pour celui qui veut pénétrer à pied, voire en voiture dans certains cas.

D'une manière générale, pour les non résidents, l'accessibilité des voitures est plus restrictive que celle des piétons, car l'accès des véhicules est impossible dans 78 % des ensembles résidentiels, alors que l'accès des piétons n'est impossible en permanence que dans 60 % des complexes étudiés et la nuit dans les deux tiers. Ce résultat laisse deviner que les finalités du développement des ensembles résidentiels clos en France sont bien, d'une part, la volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage (circulation et stationnement) de la voiture, comme l'ont montré par ailleurs les travaux d'É. Charmes [2005] sur le périurbain francilien et lyonnais et, d'autre part, de se prémunir contre d'éventuels vols ou dégradations de véhicules.

Un tiers (35 %) des ensembles résidentiels fermés en France est donc accessible en permanence pour les piétons non résidents. Cependant, la majorité d'entre eux étant en cul-de-sac, cette accessibilité ne débouche pas nécessairement sur de fréquentes intrusions. Par ailleurs, la gestion des accès piétons semble très clivée : dans 5 % seulement des ensembles résidentiels, l'accessibilité des piétons non résidents est permise le jour, avec une fermeture du portillon la nuit.

Enfin, confirmant les résultats fondés sur l'analyse des descriptifs des programmes immobiliers commercialisés par les promoteurs immobiliers, la présence d'un gardien n'apparaît que dans un quart des ensembles fermés et encore elle est généralement limitée à une mission d'entretien et de maintenance. Quant à la présence d'une vidéosurveillance, elle n'a été repérée que dans un nombre très limité de complexes (un peu plus d'un dixième). Toutefois, l'association d'un gardien et d'une vidéosurveillance est nettement discriminée géographiquement. Elle marque incontestablement de son empreinte les ensembles résidentiels observés sur la Côte d'Azur et à Toulouse. Il n'y a d'ailleurs que sur la *French Riviera*, ou quasiment, que nous avons identifié des complexes avec des gardiens affectés exclusivement au contrôle des accès et de surcroît, pour certains d'entre eux, assermentés, c'est-à-dire habilités à dresser des procès-verbaux d'infractions aux dispositions disciplinaires des règlements de jouissance.

## La fermeture résidentielle du côté des promoteurs

Interroger les promoteurs permet de comprendre les logiques d'offre à l'origine de ces nouveaux modes d'habitat

constitutif de l'enclosure résidentielle, en observant pourquoi et comment les promoteurs intègrent la clôture et le contrôle des accès dans la conception de leur programme. Le corpus discursif analysé est composé de seize entretiens, dix conduits en 2002 et six réalisés fin 2007 et début 2008. Au sein de ces groupes de promotion immobilière, les interlocuteurs ont été, généralement, le responsable des programmes ou le directeur technique. Au total, quinze promoteurs ont été interrogés, dont l'un l'a été à la fois en 2002 et en 2007, ce qui nous a confirmé l'invariabilité du discours à cinq ans d'intervalle :

- six promoteurs franciliens : Bouygues Immobilier (2002), Eiffage Immobilier (2002), Espace 2 (2002), European Homes (2002), les Nouveaux Constructeurs (2007) et Promogim (2002 et 2007) ;
- six promoteurs toulousains : Akerys (2002), Fonta (2002), LP Promotion (2008), Malardeau (2002), Monné Decroix (2002) et Sagic (2002). Le choix d'interroger les promoteurs toulousains s'explique par la place importante qu'ils occupent en France dans la diffusion de ce mode d'habitat fondé sur la clôture et le contrôle des accès ;
- deux promoteurs martiniquais : Maisons Beterbat (2008) et Sibat (2008) ;
- Un promoteur nantais, ou plus précisément la direction régionale d'un promoteur national : Bouygues Immobilier région Atlantique (2008).

## Le positionnement du promoteur

La plupart des promoteurs déclarent clôturer systématiquement, ou peu s'en faut, leurs programmes immobiliers et instaurer un système de contrôle des accès, quel soit le lieu où se situe l'ensemble immobilier, ce qui confirme la tendance à la diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès observée aussi bien en 2007 qu'en 2002. Tout au plus, certains concèdent une plus grande fréquence et une antériorité de la fermeture à la fois en région parisienne et sur la Côte d'Azur. Le virage en faveur de la fermeture a été pris le plus souvent lors de la seconde moitié de la décennie 90.

Par ailleurs, les oppositions de municipalités à la clôture et au contrôle des accès dans les programmes immobiliers neufs semblent assez rares selon les dires des promoteurs. L'attitude la plus fréquente oscille, généralement, entre l'indifférence ou l'acceptation. Deux séries de raisons peuvent être avancées pour comprendre cette situation :

- la première tient au renouvellement de la question de l'insécurité en France à partir des années 1970, avec la montée des préoccupations insécuritaires et la tendance



à l'uniformisation du discours sécuritaire entre la gauche et la droite. Sans surprise, le cas le plus courant d'opposition à la fermeture résidentielle rencontré par les promoteurs émane de municipalités ayant une sensibilité de gauche. Cette hostilité se nourrit soit de référents égalitaristes, donc du refus de tout ce qui est susceptible de matérialiser dans l'espace urbain des barrières entre les groupes d'individus, soit d'un refus de s'approprier ce thème de l'insécurité, au nom d'un rejet des discours perçus comme dramatisant le visage de la délinquance et de la criminalité en France [Mucchielli, 2001 ; Bonelli, 2008] ;

- la deuxième raison tient à la clarification juridique apportée par la clôture. En offrant une délimitation claire des limites de propriété, elle évite des conflits ultérieurs relatifs à l'entretien d'espaces qui n'auraient pas fait l'objet d'une démarcation physique. Autrement dit, l'imposition d'une limite claire a le mérite de définir précisément le statut juridique des différentes parties constitutives des territoires urbains et de responsabiliser d'emblée les copropriétaires, en leur faisant prendre conscience de la nécessité de veiller au bon entretien des espaces communs extérieurs à leur copropriété et sans rien attendre de la collectivité locale.

À l'unanimité, les promoteurs interrogés déclarent communiquer avec la clientèle sur la clôture et de la sécurisation de leurs programmes résidentiels. Cette invasion du discours sécuritaire dans la construction de l'argumentaire promotionnel et commercial s'explique par une conviction partagée par tous les promoteurs : la sécurité d'une opération, illustrée par sa fermeture à l'aide d'une clôture et d'un contrôle des accès, est devenue une prestation valorisant l'ensemble résidentiel. Autrement dit, c'est un argument vendeur, qu'il convient de mettre en évidence, même si la plupart reconnaissent que sa place doit être relativisée.

Enfin, le discours des promoteurs interrogés révèle l'effet de mimétisme dans la diffusion des ensembles résidentiels clôturés. Comme la fermeture et le contrôle des accès sont parties intégrantes désormais de la construction de l'argumentaire commercial développé par les sociétés de promotion immobilière, cette prestation devient progressivement basique, invitant ou obligeant toute la profession, ou du moins une bonne partie d'entre elles, à s'aligner.

### La sécurisation des programmes immobiliers

Tous les promoteurs interrogés estiment que la mise en œuvre de la clôture et du contrôle des accès dans leurs programmes immobiliers répond à la demande de la

clientèle. Toutefois, cette demande est rarement connue avec précision. Il n'est pas rare qu'elle soit tout simplement estimée à partir du constat suivant : puisque les programmes immobiliers fermés se vendent bien, c'est donc qu'ils répondent aux attentes de la clientèle.

Pour les promoteurs interrogés, deux facteurs sont déterminants dans l'expression de la demande en faveur de la fermeture des programmes résidentiels, ce qui renvoie aux raisons évoquées précédemment par les promoteurs pour expliquer l'acceptation ou l'indifférence de la majorité des élus locaux face à ce phénomène :

- le premier est le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs. Il s'agit d'abord et avant tout de borner la propriété par l'imposition d'une limite claire. Cette logique d'appropriation permet ainsi de conformer l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique, ce qui renvoie aussi à la notion de tranquillité ;
- le deuxième se fonde sur la nécessité de se protéger de la criminalité. Le discours le plus fréquent renvoie à la prévention des cambriolages dans les logements et aux vols ou dégradations de véhicules. Mais il s'agit également de se préserver d'éventuelles intrusions et dégradations : tags, détritus, crottes de chiens... Les familles avec enfants peuvent aussi être particulièrement sensibles à la pose d'une clôture, pour protéger leur progéniture.

Enfin, la plupart des promoteurs interrogés reconnaissent ne pas être en capacité d'apprécier l'efficacité réelle de la clôture et du contrôle des accès face aux actes délictueux. Les réponses des promoteurs oscillent entre plusieurs registres. Certains avouent ne pas trop savoir, car ils ne sont pas en situation d'observateur sur le terrain, n'ayant pas à gérer de copropriétés. D'autres insistent sur l'aspect dissuasif de la fermeture. Toutefois, les mêmes ou d'autres sont bien conscients de l'efficacité toute relative de la clôture et du contrôle des accès au niveau de la sécurité des biens. Enfin, certains évoquent l'aspect psychologique de la sécurisation : la clôture et le contrôle des accès rassurent, à défaut d'offrir une garantie absolue ou même relative face aux actes délictueux.

### La fermeture résidentielle du côté des résidents

Les résidents des complexes fermés ou sécurisés avaient rarement été questionnés jusqu'à ces toutes dernières années, que ce soit en France ou dans d'autres contextes

géographiques, sur les raisons de leur installation dans de tels complexes, mais aussi plus globalement sur la représentation qu'ils s'en font et la manière dont ces modes d'habitat sont susceptibles d'influer sur leur occupation de l'espace. Néanmoins, cette situation évolue, comme en témoignent les recherches dirigées par G. Capron [2006] sur l'Amérique latine, nos travaux sur une résidence fermée située à Nantes [Vuaillat, Madoré, 2008] et ceux de N. Golovtchenko et F. Souchet [2005] sur une résidence toulousaine, ou encore un certain nombre de communications présentées au quatrième colloque du réseau de recherche internationale sur les *gated communities* organisé à Paris en juin 2007.

Des entretiens longs, d'une durée moyenne comprise entre 20 et 45 minutes, ont été réalisés au domicile de 36 résidents de quatre complexes résidentiels fermés avec contrôle des accès. Ils ont permis de faire émerger les discours d'existence, donnant accès aux images et aux représentations des habitants dans la construction de leur rapport à l'habiter. La répartition des entretiens est la suivante :

- dix ont été réalisés au Newton à Carquefou, dans la banlieue de Nantes (janvier 2006) ;
- six à la résidence d'Alincourt à Lyon (novembre 2007) ;
- neuf à la Villa Vermeil de Biscarosse dans les Landes (février 2008) ;
- dix au Domaine de la Guylhomnè à Nantes (mars 2008).

Ces quatre résidences peuvent être regroupées par couple :

- la Résidence d'Alincourt et le Domaine de la Guylhomnè datent de la même époque (années 1960 et 1970) et se situent dans des quartiers valorisés ; la population y est plutôt âgée et aisée, majoritairement propriétaire. Enfin, ces deux résidences ont les mêmes aménités de loisirs (piscine, tennis, parc, etc.) ;
- la résidence Le Newton et La Villa Vermeil, bien que différentes morphologiquement (habitat collectif d'un côté, pavillonnaire de l'autre), sont marquées par la similitude des statuts d'occupation : ce sont des résidences locatives dotées également d'aménités de loisirs (piscine notamment).

## Environnement tranquille et entre-soi

La redondance majeure des discours recueillis fait référence à la recherche de l'espace calme et tranquille que proposent les quatre résidences et au rapport à la nature,

qui est principalement évoqué par le biais de la vue. La qualité esthétique de l'espace est donc largement appréciée, mettant les résidences dans de « petits écrans » de verdure. Le sentiment de vivre dans un environnement privilégié renvoie à un espace qui valorise les habitants. Au Domaine de la Guylhomnè et à la Résidence d'Alincourt, cette valorisation s'exprime à travers l'image du quartier qualifié de « chic », alors qu'au Newton et à la Villa Vermeil, elle passe par la présence d'équipements de loisirs. Du fait de la qualité de l'environnement physique et paysager des résidences, mais aussi du processus de valorisation des habitants, les espaces résidentiels étudiés deviennent des espaces rassurants pour eux.

Le discours tenu par les 36 résidents interrogés sur l'Autre a été très abondant. Il est souvent assez négatif, car les habitants se méfient de catégories de population spécifiques. Les jeunes sont tout particulièrement visés, mais aussi les habitants de HLM, voire « les basanés » ou « les romanichels ». Une méfiance, voire un racisme latent, transpire du discours de l'habitant.

Le désir explicite d'entre soi n'a été remarqué qu'à la Villa Vermeil, ce qui renvoie au principe même de constitution du peuplement de cette résidence, du moins à l'origine (une résidence pour seniors). En revanche, dans les autres ensembles, le discours est de nature distinctive, principalement au Domaine de la Guylhomnè et à la Résidence d'Alincourt. Il est construit autour d'un principe de différenciation très net permettant d'opposer le Nous (les résidents) aux Autres (les non résidents). Le fait de se sentir « entre gens biens » garantit ainsi un environnement sécurisé. Par ailleurs, il est rassurant pour les habitants d'avoir confiance dans le voisinage en cas de souci. Ce sentiment a été très fortement exprimé à la Villa Vermeil. En revanche, au Newton, c'est la propreté du complexe qui garantit un bien vivre ensemble. La propreté est le symbole de la bonne tenue et de la bonne sociabilité. Le cadre rassurant, sécurisant et agréable des résidences passe par cette sensation d'être « entre gens biens ».

Les relations sociales au sein des résidences sont largement appréciées et participent au cadre de vie plaisant. Le fait de connaître ses voisins, d'être connus d'eux, d'échapper en somme à l'anonymat, paraît être un facteur rassurant. Paradoxalement, les résidents regrettent le manque de convivialité : ils espéraient une ambiance meilleure, du fait de la présence des aménités de loisirs ou de l'homogénéité sociale et/ou générationnelle. Ce manque de convivialité est expliqué de différentes manières, comme la cohabitation parfois difficile entre personnes âgées et actifs à la Villa Vermeil ou l'important *turn over* au Newton.



## Un rapport ambigu aux équipements de sécurisation

Le discours sur la fermeture de l'espace résidentiel et ses équipements est relativement divers et paradoxal. Même si la sécurité est souvent appréciée, elle est rarement revendiquée, car la présence d'équipements de sécurisation n'a pas constitué le critère premier dans le choix du logement. Les habitants en relativisent aussi beaucoup l'efficacité, les dispositifs de sécurisation permettant surtout de se protéger des petites incivilités.

Un discours fataliste émerge par rapport aux équipements de sécurité. La sécurisation des espaces est un mouvement général considéré comme nécessaire et normal. Les habitants ont peu d'avis sur la question et n'ont, pour la plupart, pas participé aux discussions. L'exemple du Domaine de la Guylhonné l'illustre bien : les décisions sont prises par la douzaine de personnes en charge du conseil syndical. Enfin, un autre regard négatif émerge de l'ensemble des discours : le contrôle des accès rend plus difficile la pratique quotidienne de l'espace résidentiel, que ce soit pour les résidents ou les visiteurs.

## La fermeture résidentielle du côté des élus et des techniciens

Les élus locaux, bien qu'étant pourtant à l'interface entre une politique d'offre en logements nouveaux, par la délivrance en particulier du permis de construire, mais aussi l'élaboration des documents d'urbanisme ou autres programmes locaux de l'habitat (PLH), et la demande, n'ont pas été investigués jusqu'à présent, du moins dans le contexte français. Quelle(s) représentation(s) se font-ils de ce mode d'habitat ? Comment réagissent-ils face à un promoteur qui vient les voir pour leur annoncer son souhait de déposer un permis de construire pour un complexe résidentiel clos sur le territoire de leur commune ? Les entretiens ont porté bien évidemment sur les élus locaux, mais aussi sur d'autres acteurs qui gravitent autour des édiles, comme les techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat ainsi que les gestionnaires d'ensembles immobiliers sociaux et privés.

Douze acteurs ont été investigués dans sept sites différents, avec des entretiens d'une durée variant entre 25 minutes et 1h15 :

- quatre élus : les maires de Balma et de Tournefeuille dans l'agglomération toulousaine, le maire de Biscarrosse

dans les Landes et la première adjointe à l'urbanisme du maire de Fondettes dans l'agglomération de Tours ;

- quatre techniciens en charge de l'urbanisme ou de l'habitat : la directrice du service habitat et solidarités de la communauté urbaine Nantes Métropole, la responsable du PLH de la communauté d'agglomération de Rouen, la directrice du service habitat de la communauté d'agglomération Grand Toulouse et un technicien du service urbanisme de la mairie de Bailly-Romainvilliers en Seine-et-Marne ;
- quatre gestionnaires de parcs de logements sociaux et privés : le chargé de mission environnement et habitat de Quevilly Habitat (bailleur social, Rouen) ; le directeur adjoint de LogiSeine (bailleur social, Rouen) ; l'assistante déléguée à la gestion du Domaine de Terres Blanches et le gestionnaire du domaine des Hauts de Vaugrenier, situés tous les deux dans les Alpes-Maritimes.

## Entre le « oui mais... » et le « non mais... »

Un premier constat s'impose : la notion de résidences fermées ou sécurisées n'est pas précisément définie par les élus ou leurs représentants. En conséquence, aucun n'est en capacité de dresser une liste précise des ensembles résidentiels fermés de sa commune. Généralement, lorsque l'élus se hasarde à estimer le phénomène, il le sous-estime par comparaison avec nos relevés de terrains, ne serait-ce parce que si le lotissement composé de maisons individuelles avec un portail à l'entrée est automatiquement désigné comme ensemble fermé, une résidence collective close avec contrôle des accès bénéficie bien souvent de plus d'indulgence.

Toutefois, ces réponses hésitantes des élus ou de leurs représentants ne sont pas une marque d'ignorance ou de désintérêt, mais plutôt le reflet du caractère polymorphe des ensembles résidentiels fermés. L'intérêt pour cette question est même assez vif, avec deux types de discours :

- le premier serait celui des « oui, mais... ». Il s'agit d'élus qui ne montrent pas d'hostilité envers la résidence fermée, mais qui pensent que leur diffusion doit être limitée et orientée vers certains secteurs de la ville ;
- l'autre groupe, les « non, mais... », adopte une posture de départ souvent plus critique, avant de se désavouer soit dans le discours soit dans les faits.

Au final, la fermeture des espaces résidentiels est doublement justifiée par le discours des élus ou des techniciens

en charge de l'urbanisme/habitat, par une réitération de la tradition française de la délimitation de la priorité privée et la recherche légitime de tranquillité, arguments que l'on retrouve également dans les discours des promoteurs et des résidents. Par ailleurs, la fermeture de l'espace résidentiel apparaît encouragée lorsqu'il s'agit d'un acte de touchant des logements sociaux : la résidence fermée comme cheval de Troie de la mixité sociale, la piste de recherche mériterait d'être creusée ?

## Les oppositions à la fermeture

*A contrario*, deux autres arguments sont développés par les élus locaux pour limiter la fermeture des espaces résidentiels. Le premier repose sur la mauvaise intégration physique de ces ensembles fermés, souvent positionnés en retrait de la voirie existante, dans le tissu urbain dense et en particulier ancien. Mais le second, l'argument choc est souvent celui de la constitution d'un entre soi, qui aurait pour conséquence la fragmentation de la société locale et également une certaine remise en cause du rôle fédérateur joué par les communes, par l'intermédiaire des services et équipements collectifs qu'elles financent.

Enfin, la majorité des élus interrogés confirme le rôle essentiel, voire discrétionnaire joué par les maires. Il semble ainsi que les valeurs humaines et urbaines portées par l'élu influencent plus son choix que sa couleur politique, même si parfois les deux semblent mieux coller avec la représentation idéologique populaire. Autrement dit, si le droit de l'urbanisme ne suffit pas à lui seul à interdire la construction d'un ensemble résidentiel fermé, la « volonté » des maires peut réellement contrôler ce type de constructions, notamment par le dialogue en amont avec les promoteurs/constructeurs.

## Conclusion

En guise de conclusion, nous aimerions insister sur trois points qui nous semblent particulièrement importants : l'effet de diffusion et la banalisation des ensembles résidentiels fermés, la diversité néanmoins du phénomène due à des effets de contexte variés, enfin le rôle des représentations.

L'effet de diffusion géographique des ensembles résidentiels fermés en France est indéniable. Nous l'avons déjà observé en 2002 et il se confirme en 2007. Le recensement des programmes fermés avec contrôle des accès, grâce à l'exploration des sites internet des promoteurs, montre bien la banalisation du phénomène à l'échelle

du territoire français. Ainsi, les 123 promoteurs affichant sur leur site internet au moins une opération immobilière fermée sont répartis pratiquement sur toute la France (métropolitaine et DOM), puisqu'ils appartiennent à dix-huit régions sur vingt-trois, sachant que les cinq régions qui en sont dépourvues ne représentent, selon notre recensement, que 2 % des programmes commercialisés en 2007 (63 sur 3 255). Par ailleurs, la diffusion ubiquiste des programmes fermés avec contrôle des accès est encore plus nette en 2007 qu'en 2002, puisque des opérations sont recensées dans la quasi-totalité des régions françaises et dans 125 aires ou unités urbaines. Néanmoins, rappelons que cette géographie de la fermeture est assez nettement discriminée en 2007 comme en 2002, marquant de son empreinte les régions et les villes situées principalement au sud de la France puis à l'est.

Cette tendance affirmée à l'ubiquité dans le développement de la fermeture résidentielle en France ne doit pas masquer néanmoins la diversité du phénomène due à des effets de contexte variés. L'essai de typologie des ensembles résidentiels fermés montre bien que derrière cette figure générique se cache en fait une assez grande diversité de situations. Quel que soit le critère privilégié (type d'habitat, de standing, de population, d'enclosure, de modalités de contrôle des accès ou de surveillance), la variété prime. Certes, certains cas sont plus fréquents que d'autres, avec comme figure pivot l'ensemble d'habitat collectif fermé par un grillage doublé d'une haie et dont le contrôle des accès est assuré par un portail automatique. Toutefois, autour de cette figure centrale, les déclinaisons sont nombreuses. Deux exemples peuvent en témoigner, qu'il s'agisse de l'observation des types d'aménités présentes dans le complexe résidentiel ou des modalités de contrôle des accès et de surveillance :

- d'une part, si l'espace vert de dimension et d'usage très variables d'un ensemble à l'autre (cela va d'un coin de pelouse agrémenté de quelques arbustes et plantes au parc de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>) est l'aménité la plus fréquente, les aménités de loisirs susceptibles de générer une pratique hédoniste centrée sur le complexe résidentiel, comme la piscine et le court de tennis, sont nettement plus rares, sauf sur la Côte d'Azur et Toulouse, où ils sont au contraire bien présents, plus encore pour le premier équipement ;
- d'autre part, si la présence d'un gardien et surtout d'une vidéosurveillance est limitée au sein des ensembles résidentiels fermés français, avec une fréquence respective du quart et d'un peu plus d'un dixième seulement, elle marque de nouveau de son empreinte les ensembles observés sur la Côte d'Azur et, à un moindre degré, ceux de Toulouse. Par ailleurs, le premier

espace est quasiment le seul territoire où nous avons identifié des complexes avec des gardiens affectés exclusivement au contrôle des accès et, de surcroît, pour certains d'entre eux, assermentés, c'est-à-dire habilités à dresser des procès-verbaux d'infractions en cas de non-respect des règlements de jouissance. N'est-ce pas ici la résultante d'un double effet de contexte, marqué à la fois par la prégnance des discours sécuritaires (les Alpes-Maritimes disputent à Paris la première place pour le taux de crimes et délits en France) et aussi par la présence importante de ménages (dont une partie sont des étrangers) ayant des revenus élevés, donc soucieux de leur sécurité et celle de leurs biens ?

Enfin, deux points ressortent de l'analyse des représentations des ensembles résidentiels fermés en France :

- d'une part, il est clair que ce mode d'habiter se développe dans une indifférence quasi généralisée à tous les acteurs concernés. La large diffusion d'une nouvelle territorialité de l'habiter en France construite sur le mode de la fermeture et du contrôle des accès semble en effet faire consensus, ou peu s'en faut. Les promoteurs estiment qu'il n'est guère possible désormais de construire autrement, car cela ne « serait pas dans l'air du temps ». La plupart des élus locaux épousent pour l'essentiel cette posture, y trouvant même leur compte, dans la mesure où l'imposition d'une limite claire permet de bien démarquer la propriété privée de l'espace public. Quant aux résidents que nous avons interrogés, ils semblent accepter sans coup férir la fermeture et le contrôle des accès, à la fois parce qu'ils ne sont pas réellement en mesure de peser sur les choix conceptuels des nouveaux espaces d'habiter, mais aussi

parce que nombre d'entre eux ne s'impliquent que peu dans la gestion de leur copropriété une fois celle-ci constituée, abandonnant ainsi à une minorité de copropriétaires et au syndic le réel pouvoir décisionnel. Bien évidemment, cette posture fondée pour l'essentiel sur l'acceptation du phénomène n'est pas exclusive, tant les effets de contexte déterminent fortement les représentations des acteurs interrogés, notamment des résidents. D'autres postures existent, comme celles d'élus qui, au moins dans le discours sinon dans les actes, refusent le principe de la fermeture de l'habitat et réaffirment la force du politique dans le processus de négociation avec les promoteurs, ou encore celle de résidents qui revendiquent la mise en œuvre d'un contrôle des accès à l'entrée de leur complexe résidentiel ;

- d'autre part, une nette discordance entre les promoteurs et les résidents peut être notée quant à la place réservée à l'objectif sécuritaire dans l'argumentaire justifiant le développement de la fermeture et du contrôle des accès. D'un côté, on observe la construction d'un discours promotionnel légitimant pour partie cette fermeture et ce contrôle par la nécessité de se protéger de la criminalité. De l'autre, nombre de résidents interrogés portent soit un regard critique sur la fermeture et l'abondance de l'artillerie sécuritaire, qui les dérange en termes notamment de pratique et d'utilisation quotidienne, soit un regard relativement indifférent. Bien évidemment, certains résidents sont plus sensibles à l'arsenal sécuritaire, mais ils ne semblent pas majoritaires, du moins parmi l'échantillon interrogé.

**Gérald BILLARD, Jacques CHEVALIER,  
François MADORÉ, Aurélien TABURET,  
Fanny VUAILLAT, François RAULIN**

## Bibliographie

- BILLARD (G.), CHEVALIER (J.), MADORÉ (F.), 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 230 p.
- BONELLI (L.), 2008, *La France a peur*, Paris, La Découverte, 420 p.
- CAPRON (G.) (dir.), 2006, *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Bréal, 288 p.
- GLASZE (G.), WEBSTER (C.), FRANTZ (K.) (dir.), 2005, *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Londres, Routledge, 242 p.
- GOLOVTCHENKO (N.), SOUCHET (F.), 2005, « Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines », in HAUMONT (B.), MOREL (A.) (dir.), *La société des voisins*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 145-167.
- MUCCHIELLI (L.), 2001, *Violences et insécurité. Fantômes et réalités dans le débat français*, Paris, La Découverte, 142 p.
- VUAILLAT (F.), MADORÉ (F.), 2008, « La parole habitante au sein d'une résidence fermée : le Newton à Carquefou », *Cahiers Nantais*, n° 1, p. 41-50.